

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu
tỷ lệ 1/2000 phân khu số 18, thành phố Thanh Hóa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 3655/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu số 18, thuộc địa giới hành chính các xã Quảng Hưng, Quảng Phú, Quảng Tâm, Quảng Cát, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2019 và Quyết định số 5575/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Thành phố giáo dục quốc tế Thanh Hóa tại thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4230/SXD-PTĐT ngày 20 tháng 6 năm 2021 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân

khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 18, thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 458/TTr-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2021 của UBND thành phố Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 18, thành phố Thanh Hóa, với nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch

Khu đất thực hiện dự án Thành phố giáo dục quốc tế Thanh Hóa tại thành phố Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 01/02/2019, nên việc điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu số, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa để cập nhật và đồng bộ hóa về tổ chức không gian và hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của toàn phân khu.

2. Vị trí và quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu

- Vị trí khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc các lô đất GD-DT1, GD-DT2, GD-DT3, GD-DT4, GD3, GD4, DVTH13, CX7 theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu số 18, đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3655/QĐ-UBND ngày 22/9/2015, thuộc địa giới hành chính phường Quảng Phú, Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa, ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp hành lang Đại lộ Nam Sông Mã, đất khu dân cư và đất Trường Đại học Công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở Thanh Hóa);

+ Phía Nam: Giáp hành lang Quốc lộ 47;

+ Phía Đông: Giáp đất khu dân cư, đất Trường Đại học Công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở Thanh Hóa) và đất Bệnh viện 71 Trung ương;

+ Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp và đất khu dân cư.

- Tổng diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch là: 84,4ha.

- Quy mô dân số trong khu vực điều chỉnh: Khoảng 13.250 người; trong đó:

+ Dân số quy đổi từ học sinh, sinh viên, người lao động thuộc Trường đại học Công Đoàn, Trung tâm đào tạo bồi dưỡng lao động đi làm tại Trung Đông theo Quyết định 3655/QĐ-UBND ngày 22/9/2015 khoảng 3490 người;

+ Dân số tăng thêm khoảng 9.760 (quy đổi từ khoảng 7.000 học sinh, sinh viên nội trú tăng thêm, và khoảng 2.760 người được quy quy đổi từ học sinh sinh viên không nội trú, người lao động trong khu vực điều chỉnh cục bộ từ đất dự trữ phát triển giáo dục thành đất giáo dục).

3. Tính chất, chức năng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

Tính chất khu vực điều chỉnh quy hoạch: Đất giáo dục và đào tạo.

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

- Bổ sung 04 lô đất Dự trữ phát triển giáo dục (ký hiệu là GD-DT1, GD-DT2; GD-DT3; GD-DT4) thành đất Giáo dục và đào tạo; diện tích khoảng 54ha.

- Điều chỉnh lô đất Dịch vụ tổng hợp (ký hiệu DVTH13), diện tích 3,3ha; đất Cây xanh (ký hiệu CX7), diện tích 2,0ha; đất Giao thông, diện tích 8,71 ha thành đất Giáo dục và đào tạo, tổng diện tích 14,1ha.

- Điều chỉnh hệ thống giao thông nội bộ; hạ tầng kỹ thuật kèm theo (cấp điện, cấp nước, đường ống HTKT kèm theo.....).

4.2. Cơ cấu sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh

STT	Theo QĐ số 3655/QĐ-UBND ngày 22/9/2018			Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh		
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	Đất dự trữ phát triển giáo dục	GD-DT1	18,8	Giáo dục đào tạo	GDĐT	18,31
		GD-DT2	10,4			10,1
		GD-DT3	11,3			11,3
		GD-DT4	13,5			13,5
2	Đất giáo dục	GD3	11,3	Giáo dục đào tạo	GDĐT	11,3
		GD4	13,5			13,5
3	Đất DVTH13	DVTH	3,3	Giáo dục đào tạo	GDĐT	3,3
4	Đất cây xanh	CX7	2,0	Giáo dục đào tạo	GDĐT	2,0
5	Đất giao thông		9,5	Giáo dục đào tạo	GDĐT	9,5
6	Đất dự trữ phát triển giáo dục	GD-DT1 + GD-DT2	0,79	Đất giao thông		0,79
	Tổng		84,4			84,4

4.3. Chỉ tiêu sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỷ lệ (%)	HSSĐĐ
	Tổng		84,4			100	
1	Đất giáo dục và đào tạo	GDDT	83.61	1-6	5-40	99,1	0,05-2,4
2	Đất giao thông (ngoài phạm vi dự án)		0,79			0,9	

4.4. Bảng cân đối sử dụng đất trước và sau điều chỉnh của toàn phân khu

STT	Loại đất	Theo QĐ số 3655/QĐ-UBND ngày 22/9/2018		Diện tích sau điều chỉnh		Tăng (+), giảm (-) ha
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng	991,28	100,00	991,28	100,00	0,0
A	Đất xây dựng đô thị	616,30	62,2	670,30	67,6	+54,0
I	Đất đơn vị ở	303,50	30,6	301,50	30,4	-2,0
1	Đất ở	244,90	24,7	244,90	24,7	0,0
2	Đất công trình công cộng	58,60	5,9	58,60	5,9	0,0
a	Đất hành chính	4,20	0,42	4,20	0,42	0,0
b	Đất Y tế	2,00	0,2	2,00	0,2	0,0
c	Đất chợ	5,20	0,52	5,20	0,52	0,0
d	Đất giáo dục	11,30	1,14	11,30	1,14	0,0
e	Đất văn hóa - thể thao	8,70	0,88	8,70	0,88	0,0
g	Đất cây xanh	26,60	2,7	24,60	2,5	-2,0
II	Đất khác trong đô thị	312,80	31,6	366,80	37,0	+56,0
1	Đất y tế (bệnh viện k71)	7,90	0,8	7,90	0,8	0,0
2	Đất giáo dục và đào tạo	34,40	3,5	102,41	10,3	+68,01
3	Đất dịch vụ thương mại	3,10	0,3	3,10	0,3	0,0
4	Đất dịch vụ tổng hợp	68,80	6,9	65,50	6,6	-3,3
5	Đất quân sự	3,50	0,4	3,50	0,4	0,0
6	Đất cây xanh đô thị	21,70	2,2	21,70	2,2	0,0
7	Đất giao thông	173,40	17,5	164,69	16,6	-8,71
	Giao thông	161,99				
	Bến xe	2,70	0,3	2,70	0,3	0,0
B	Đất khác	375,0	37,8	321,00	32,4	-54,0
1	Đất công trình xử lý nước thải thành phố	12,30	1,2	12,30	1,2	0,0
2	Đất dự trữ phát triển giáo dục	54,00	5,4	0,00	0,0	-54,0

3	Đất thảm thực vật - dự trữ phát triển đô thị	156,70	15,8	156,70	15,8	0,0
4	Đất sinh thái	120,00	12,11	120,00	12,11	0,0
5	Đất sông hồ	32,00	3,2	32,00	3,2	0,0

4.5. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh của toàn phân khu số 18

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỷ lệ (%)	HSSDD
	Tổng		991,28			100,0	
A	Đất xây dựng đô thị		670,3			67,6	
I	Đất đơn vị ở		301,5			30,4	
1	Đất ở		244,9			24,7	
a	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	DCCT	170,8	2-5	60-80		0,5-2,1
b	Đất dân cư mới		74,1				
	Đất dân cư mới phát triển đô thị	DCM	35,5	2-5	80		
	Đất tái định cư	TDC	38,6	2-5	80		
2	Đất công trình công cộng		58,6			5,9	
a	Đất hành chính	HC	4,2	1-3	40-45		0,4-1,3
b	Đất y tế	YT	2,1	1-3	40-45		0,4-1,3
c	Đất chợ	TM-C	5,2	3-5	40-45		0,4-1,3
d	Đất giáo dục (mẫu giáo - tiểu học - thcs)	GD	11,8		40-45		0,4-1,3
e	Đất văn hóa - thể thao		8,7		5-45	0,9	0,05-1,3
g	Đất cây xanh khuôn viên	CX	24,6	-	-	2,5	
II	Đất xây dựng đô thị		368,8				
1	Đất y tế (bệnh viện k71)	BV	7,9	5-7	40-45	0,8	2-3,1
2	Đất giáo dục		102,41	1-7	5-45	10,3	0,05-3,1
3	Đất dịch vụ thương mại	TM	3,1	5-9	40-45	0,3	2,0-4,0
4	Đất dịch vụ tổng hợp	DVTH	65,5	5-9	40-45	6,5	2,0-4,0
5	Đất quân sự	QS	3,5			0,4	
6	Đất cây xanh đô thị	CXCQ	21,7			2,2	
7	Đất giao thông		164,69			16,6	
	Giao thông		161,99				

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỷ lệ (%)	HSSDD
	Bến xe		2,7	1-3	10-20	0,3	
B	Đất khác		321,0			32,4	
1	Đất công trình xử lý nước thải thành phố	HTKT	12,3	-	5-10	1,2	0,1
2	Đất thâm thực vật - dự trữ phát triển đô thị	DTPT	156,7			15,8	
3	Đất sinh thái	DLST	120,0			12,11	
4	Đất sông hồ		32,0			3,2	

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực điều chỉnh theo phương án quy hoạch Dự án thành phố giáo dục quốc tế Thanh Hóa, phù hợp cảnh quan xung quanh của đô thị.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

- Bỏ tuyến đường nối từ Quốc lộ 47 với Đại lộ Nam Sông Mã từ nút A8 đến nút B5 với chiều dài 867,5m (mặt cắt 5-5), lộ giới 51m (bao gồm: Lòng đường 10,5m x 2, vỉa hè 7,5m x 2, phân cách 15,0m);

- Bỏ tuyến đường nối từ Quốc lộ 47 với Đại lộ Nam Sông Mã từ nút A9 đến nút D4 với chiều dài 695,5m (mặt cắt 10-10), lộ giới 24m (bao gồm: Lòng đường 12,0m, vỉa hè 6,0m x 2);

- Bỏ tuyến đường từ nút D3 đến nút E2 với chiều dài 981,9m;

- Bỏ tuyến đường từ nút C8 đến nút C9 với chiều dài 513,4M.

- Mở rộng tuyến đường giáp với dự án Thành phố giáo dục quốc tế Thanh Hóa về phía Tây của dự án (nhằm đảm bảo tính kết nối giữa Quốc lộ 47 với Đại lộ Nam Sông Mã) với chiều dài khoảng 700m (mặt cắt 3A-3A), lộ giới 20,5m (Lòng đường 10,5m, vỉa hè 5,0mx2 thành lộ giới 32m bao gồm: Lòng đường 10,5mx2, vỉa hè 5,0mx2 và phân cách 1,0m). Phần mở rộng nằm về phía Đông của tuyến đường.

- Bổ sung tuyến đường trong khu vực điều chỉnh (mặt cắt 10A-10A), lộ giới 22m (bao gồm: Lòng đường 12,0m, vỉa hè 5,0m x 2);

- Bổ sung tuyến đường trong khu vực điều chỉnh (mặt cắt 10B-10B), lộ giới 27m (bao gồm: Lòng đường 12,0m, vỉa hè 5,0m +10m);

- Bổ sung tuyến đường trong khu vực điều chỉnh (mặt cắt 2A-2A), lộ giới 34m (bao gồm: Lòng đường 24,0m, vỉa hè 5,0m x 2);

6.2. Cấp điện

- Nhu cầu sử dụng điện khu vực điều chỉnh quy hoạch tăng 25,6 KAV; Tổng nhu cầu sử dụng điện sau điều chỉnh 56,12 KAV.

- Bổ sung 17 trạm biến áp từ T1 đến T17 bố trí trong khu vực điều chỉnh.

6.3. Cấp nước

Nhu cầu sử dụng nước khu vực điều chỉnh quy hoạch tăng 2.000 m³/ngày đêm. Tổng nhu cầu sử dụng nước sau điều chỉnh 10.100 m³/ngày đêm.

6.4. Thoát nước thải và VSMT

Thoát nước thải tính bằng 100% cấp nước sinh hoạt khu vực điều chỉnh. Nhu cầu thoát nước khu vực điều chỉnh quy hoạch tăng 2000 m³/ngày đêm. Tổng công suất thoát nước thải sau điều chỉnh 16.000 m³/ngày đêm.

6.5. Quy hoạch hệ thống đường dây đường ống khu vực điều chỉnh thực hiện theo phương án quy hoạch giao thông mới.

7. Các giải pháp khắc phục do việc điều chỉnh quy hoạch (thực hiện dự án Thanh phố giáo dục quốc tế Thanh Hóa).

- Về hệ thống hạ tầng giao thông: Phương án điều chỉnh quy hoạch bỏ tuyến đường nối từ Quốc lộ 47 với Đại lộ Nam Sông Mã (từ nút A8 đến nút B5, mặt cắt 5-5), tuy nhiên hồ sơ đã đưa ra được phương án mở rộng hoàn trả tuyến đường phân khu vực về phía Tây (giáp với dự án Thành phố giáo dục quốc tế Thanh Hóa) lộ giới từ 20,5m lên 32m nhằm đảm bảo tính kết nối, đảm bảo lưu lượng giao thông giữa Quốc lộ 47 với Đại lộ Nam Sông Mã.

- Các nội dung về giải pháp đối với hệ thống cấp nước, cấp điện, thoát nước thải...do việc tăng quy mô dân số do việc điều chỉnh quy hoạch: Hồ sơ đã tính toán đầy đủ quy mô dân số tăng, từ đó đã tính toán được quy mô công suất tăng về cấp điện, cấp nước, thoát nước thải; xác định nguồn cấp...; các nội dung trên đã được nghiên cứu, tính toán khắc phục trong hồ sơ thuyết minh và bản vẽ quy hoạch khu vực điều chỉnh.

8. Các nội dung khác

Các nội khác thực hiện theo Quyết định số 3655/QĐ-UBND ngày 22/9/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 18, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm:

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 18, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật 35/2018/QH14; hoàn chỉnh hồ sơ, tài liệu để bàn giao cho địa phương làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng, các sở ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giáo dục và Đào tạo, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H11.(2021)QDPD_DCQH PK 18

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm